Laatst bijgewerkt: 6 sep. 2021

Beursfonds Bever verkoopt Noordwijkse vastgoedportefeuille voor €60 mln

Beursfonds Bever verkoopt Noordwijkse vastgoedportefeuille voor €60 mln

Evernote

Sla een Kopie op in Evernote

Sonny Motké 12:00

Het ‘Gat van Palace’ aan de Koningin Wilhelmina Boulevard in

Noordwijk Aan Zee. Het perceel is door Bever Holding verkocht aan Adriaan van Erk Groep. Foto: Ramon van Flymen voor het FD

In het kort

Vastgoedbedrijf Bever verkoopt een derde van zijn portefeuille aan Adriaan van Erk Groep.
Volgens gemeente Noordwijk is geen sprake van 'eigenaarswissel' van acht percelen.
Verkopen duiden op 'machtsspel' waarmee Noordwijk onder druk wordt gezet.

Vastgoedbedrijf Bever Holding heeft in stilte een derde van zijn vastgoedportefeuille verkocht. Het Zuid-Hollandse bouwconcern Adriaan van Erk Groep betaalt €60 mln voor tien percelen in Noordwijk, waarvan de ontwikkeling al jaren moeizaam verloopt. Opmerkelijk is dat de gemeente voor acht objecten het eerste recht van koop heeft.

Dat blijkt uit onderzoek van het FD. Bever en Van Erk, die tot op heden niets hebben gecommuniceerd over de verkopen, geven desgevraagd geen commentaar. De gemeente bevestigt bekend te zijn met de transacties, maar kan vanwege vertrouwelijkheid van lopende onderhandelingen geen uitspraken doen over de perceelontwikkeling. Ook lopen er nog rechtszaken over de gevestigde voorkeursrechten.

De meest in het oog springende projecten zijn 'het Gat van Palace', een plein waar vroeger een hotel stond, en het eveneens aan de kustlijn gelegen Vuurtorenplein, waar winkels zijn gevestigd. In de koopaktes staat dat Van Erk voor de percelen respectievelijk €32,5 mln en €5 mln overhad.

Pikant

De transacties zijn pikant, omdat al langer wordt gesteggeld door Bever en Noordwijk over projectontwikkeling. In een poging objecten in handen te krijgen vestigde de gemeente een voorkeursrecht, waardoor zij het eerste recht van koop heeft. Dit betekent dat acht van de deals

zij het eerste recht van koop heeft. Dit betekent dat deze van de deals tussen Bever en Van Erk voorgelegd moeten worden aan de gemeente, die binnen zes weken moet besluiten of zij zelf de percelen alsnog koopt.

De gemeente kan 'op dit moment' geen nadere informatie verstrekken over dit proces. Wel bevestigt een woordvoerder dat 'voor zover bekend geen sprake is van een eigenaarswissel' voor deze percelen. Dit betreft onder meer het Gat van Palace, en een naastgelegen bouwput aan de Parallelboulevard, die Van Erk voor €8,5 mln kocht.

Lening

Eerder berichtte deze krant dat deze twee projecten eind vorig jaar van een executieveiling werden gered, doordat Van Erk een lening van €34,6 mln verstrekte. Uit nieuwe informatie blijkt nu dat het bouwconcern op hetzelfde moment voor een hoger bedrag de percelen kocht. Dat dit niet eerder bekend werd komt ook doordat de notaris 'geen opdracht' kreeg om de verkopen in te schrijven in openbare registers. Dit gebeurde uiteindelijk alsnog in april, ruim vier maanden later.

Het inschrijven van een koopakte is niet verplicht, maar wordt aangeraden omdat dit de koper beter beschermt tegen risico's, zoals beslag of een andere koper. Het niet willen doen van een inschrijving kan duiden op een geheimhoudingswens, ook vanwege gevoeligheid van de koopprijs.

> *‘Er lijkt sprake van een machtsspel, waarbij de gemeente Noordwijk onder druk wordt gezet om hom of kuit te geven.’*

Pim Huijgen, hoogleraar notarieel recht aan de Universiteit Leiden

Volgens experts zijn het op zich normale koopakten, maar maken de omstandigheden dat sprake is van een vrij unieke situatie. 'Het komt zelden voor dat een koop wordt gedaan, terwijl sprake is van een voorkeursrecht', aldus Pim Huijgen, hoogleraar notarieel recht aan de Universiteit Leiden. Zijn verklaring: 'Er lijkt sprake van een machtsspel, waarbij de gemeente Noordwijk onder druk wordt gezet om hom of kuit

te geven. Dat gebeurt vaker bij beeldbepalende objecten.

Als Noordwijk gebruikmaakt van het voorkeursrecht, moet het mogelijk diep in de buidel tasten om objecten te kopen. De gemeente heeft budget voor transacties, maar onbekend is tot hoever dat reikt. Geeft de gemeente toestemming voor de verkopen aan Van Erk, dan is het de vraag of de impasse in de projectontwikkeling wordt doorbroken. Ook heeft Noordwijk geen weet van de inhoud van afspraken tussen Bever en Van Erk, meldt een gemeentewoordvoerder.

Portefeuille van €152 mln

Bever Holding leed in 2020 voor het tweede jaar op rij verlies, opmerkelijk genoeg mede doordat geen bezit is verkocht. Wel staat in het jaarverslag dat de verkoop van 'niet-strategische objecten' in de planning ligt. Dat is ook nodig, omdat het werkkapitaal van het aan de lokale markt van de Amsterdamse beurs genoteerde bedrijf is gedaald tot circa €30.000.

Bevers vastgoedportefeuille, met daarin 29 percelen in Nederland en België, had eind 2020 een omvang van €152 mln. Na de verkoop van een derde van de portefeuille aan Van Erk, houdt Bever drie Nederlandse objecten over. Dat betreft grasland in Hillegom, bouwgrond in Aalsmeer en het veelbesproken Huize Ivicke in Wassenaar.
De ontwikkelingen rond Bever Holding houdt de gemoederen in Noordwijk al langer bezig. Zo troffen de gemeente en Bever elkaar geregeld voor de rechter. Ook procedeerde Bever eerder dit jaar — met succes — over de uitzetting van krakers in winkels aan het Vuurtorenplein. In juni werd het bestemmingsplan voor het Gat van Palace verruimd, en fouten gecorrigeerd.

VolkerWessels

Voorheen was bouwconcern VolkerWessels betrokken bij de projecten in Noordwijk. De samenwerking met Bever kwam vorig jaar ten einde nadat Reggeborgh, het moederbedrijf van VolkerWessels, een miljoenenlening opeiste. Dit leidde tot de eerder genoemde

executieveiling van percelen, die dankzij bemoeienis van Van Erk te elfder ure werd voorkomen.

Uit zijn recent gepubliceerde jaarverslag blijkt dat Bever juridische stappen 'nog in beraad' heeft tegen Reggeborgh. Volgens Bever heeft Reggeborgh bij de terugbetaling 'volstrekt ten onrechte' aanspraak gemaakt op wettelijke handelsrente, en had dat een negatief effect op het resultaat over 2020, een verlies van €3,09 mln. Uit een toelichting in de jaarrekening volgt dat Bever dat jaar €2,81 mln aan 'rentedragende leningen en kredieten' betaalde.

Reggeborgh is in afwachting van eventuele vervolgstappen die Bever wil nemen, zegt een woordvoerder. 'We zien het wel. Maar wat ons betreft is dit dossier een gesloten boek.'

Gerestaureerd landgoed

Het Wassenaarse landgoed Ivicke is deze zomer gerestaureerd. De gemeente is van plan de kosten - naar verwachting minimaal een half miljoen - te verhalen op pandeigenaar Bever Holding. Ook heeft de gemeente beslag gelegd op de villa, en loopt een bodemprocedure om een groep krakers uit het pand te zetten. Eind vorig jaar oordeelde de rechtbank dat de groep voorlopig mocht blijven, waarbij meespeelde dat ze herstelwerkzaamheden niet in de weg zitten.

Ivicke kwam regelmatig in het nieuws omdat het pand zwaar verloederde. De gemeente en belangenverenigingen deden tegen Bever aangifte van opzettelijke verwaarlozing en vernieling van bezit. Het Openbaar Ministerie heeft, voor zover bekend, nog geen vervolgbeslissing genomen. De reputatie van het bedrijf leverde Bever-grootaandeelhouder Ronnie van de Putte de bijnaam 'De Krottenkoning' op.

Gebruiksvoorwaarden Privacybeleid Spam rapporteren